



TE KOOP



Aardaker 32
6271 EL Gulpen

€ 795.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Gulpen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Aardaker 32, 6271 EL Gulpen

Welkom aan Aardaker 32: een onder fraaie architectuur gebouwde, royale villa, gelegen in de aantrekkelijke wijk Gulpen-West.

Je woont hier nabij het levendige centrum van Gulpen én op loopafstand van het omringende vijfsterrenlandschap.

Precies dertig jaar geleden werd deze ruim opgezette woonwijk gerealiseerd aan de westzijde van Gulpen.

Zoals zo vaak bevinden de beste kavels zich aan de rand van de villawijk – en juist daar vinden we deze ruim bemeten woning, met als extra bonus een prachtig vrij uitzicht over de glooiende heuvels.

Hier woon je heerlijk rustig: je hoort de vogels fluiten en ziet soms een ree of haas door het aangrenzende weiland springen.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 227 m² voelt een gezin zich hier direct thuis, maar ook met z'n tweeën is



het bijzonder comfortabel wonen.

De begane grond biedt een royale leefruimte met woonkamer, eetgedeelte en open keuken. Grote raampartijen aan alle zijden zorgen voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht.

Daarnaast is er een werkkamer met zicht op de tuin, ideaal als thuiswerkplek of speelkamer.

De aangebouwde serre vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten. Hier geniet je al in het vroege voorjaar van het buitengevoel en met de kachel aan is het ook in de winter een heerlijke, sfeervolle plek.

In het ontwerp is gekozen voor een half souterrain, waar zich maar liefst vier slaapkamers, een kleedkamer en een badkamer bevinden.

Ondanks de verdiepte ligging zijn alle kamers licht en goed van formaat. Ook de grote inpandige garage is bijzonder praktisch. De op het noordwesten gelegen achtertuin is natuurlijk aangelegd met plantenborders, kronkelende paadjes, een groen gazon en een tuinkas voor de liefhebber van tuinieren.

Zowel vanuit de woning als vanuit de tuin geniet je van het vrije uitzicht over de weilanden en bosranden richting Ingber – een typisch Limburgs panoramaplaatsje.

We zeggen het wel vaker, maar bij deze woning geldt zeker: die moet je gezien hebben. Plan dus zeker een bezichtiging – je bent van harte welkom.

Gulpen vormt letterlijk het hart van de heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit sfeervolle dorp, met uitstekende verbindingen naar Maastricht en Aken, biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen.

Het voorzieningenniveau is hoog, met een gevarieerd winkelaanbod in het gezellige centrum: supermarkten, bakkers, slaggers, speciaalzaken en leuke boetieks.

Daarnaast zijn er basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang en diverse medische voorzieningen.

Het busstation zorgt voor goede verbindingen met het openbaar vervoer en met de auto bereik je eenvoudig steden als Maastricht, Aken en Heerlen.

Naast alle praktische voordelen biedt Gulpen volop sfeer en gezelligheid, met tal van horecagelegenheden.

Bovendien ligt het dorp midden in het prachtige Heuvellandschap - ideaal voor wandel - en fietsliefhebbers.





Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen met dubbele HR-beglazing

Serre/tuinkamer gerealiseerd in 2006

HR-combi CV-installatie (Nefit Trendline, 2013, eigendom)

Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer (souterrain), overige ruimtes voorzien van radiatoren

14 zonnepanelen (2017, eigendom), opbrengst ca. 5.000 kWh per jaar

Begane grond voorzien van rolluiken

Tuin voorzien van tuinkas

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Overdekte entree, hal met garderobe en meterkast, dubbele glazen deur naar de leefruimte

Toilet met staand closet en fonteintje

Woonkamer met schouw en houtkachel

Eetgedeelte met dubbele tuindeuren

Open keuken met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser

Provisieruimte

Werkkamer

Doorlopende granieten vloer op de gehele begane grond

Serre/tuinkamer met vlondervloer, houtkachel en schuifpui

Souterrain

Binnenhal met granieten vloer en toegang tot de tuin

Toilet met staand closet

Slaapkamer I met sauna

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Kleedkamer

Slaapkamer IV

Slaapkamers en kleedkamer voorzien van marmoleumvloer

Badkamer met douche, ligbad en dubbele wastafel

Wasruimte met witgoedaansluitingen en CV-installatie

Inpandige garage met automatische sectionaalpoort

Tuinberging (van buitenaf bereikbaar)



Kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1996
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	663 m ²
Woonoppervlakte	228 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Verwarming	HR-combi CV-installatie (Nefit Trendline, 2013, eigendom)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging tuin	noordwest

KENMERKEN



royale
leefruimte
met grote
raampartijen





FOTOS





FOTOS





FOTOS







PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





prachtig vrij
uitzicht over
de glooiede
heuvels





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

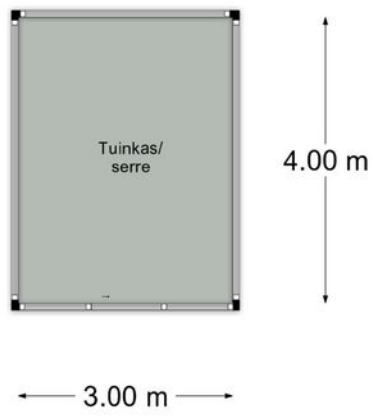


Plattegronden





Tuinkas/serre

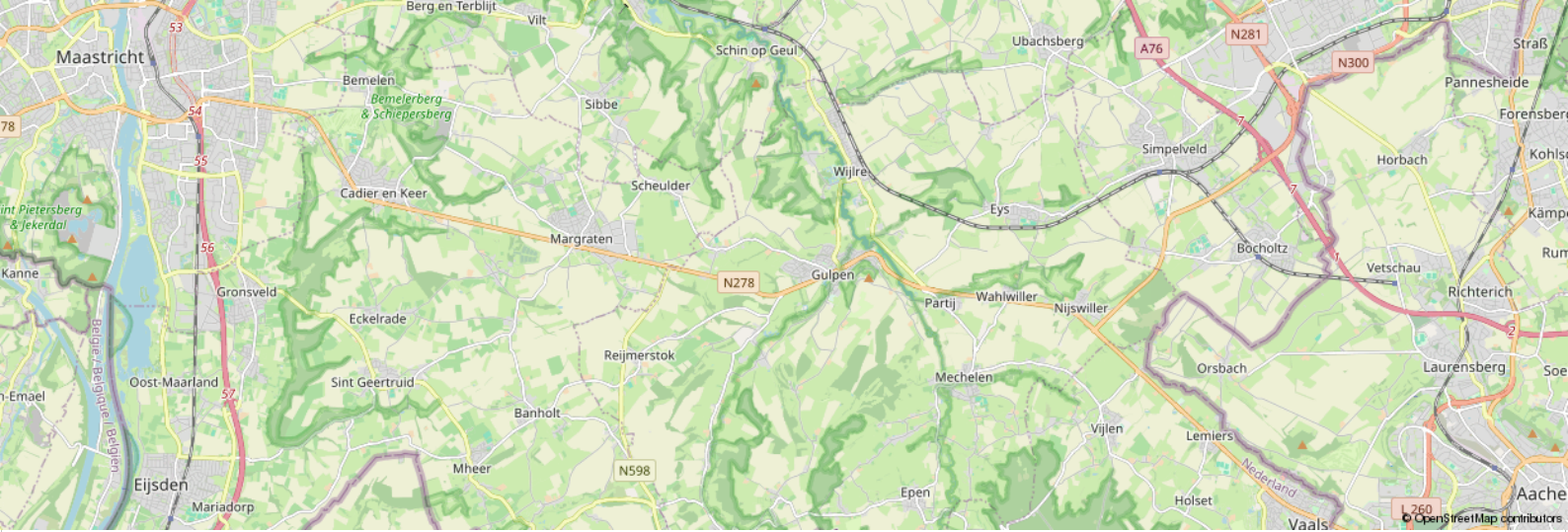


Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl